



A photograph of a large, ornate castle with multiple towers and turrets, situated on a green hill under a blue sky. The castle features light-colored stone walls, dark grey roofs, and several conical towers. It is surrounded by a well-maintained green lawn and some trees. The image is tilted at an angle.



Pièce n°2



Le Maire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.
Le P.A.D.D. constitue l'une des pièces obligatoires du P.L.U. mais n'a pas de caractère opposable.

1. Poursuivre une politique contrôlée en terme de développement démographique

- ☒ Profiter de la pression s'exerçant sur la commune pour assurer un renouvellement régulier de la population et maintenir une structure par âge équilibrée sans répondre coûte que coûte à cette pression ;
Se définir un objectif de croissance démographique d'environ 1000 habitants en 10 ans.
- ☒ Respecter les dispositions du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) qui déterminent un rythme moyen de création de logements de 75 logements par an.
Conformément aux recommandations du P.L.H., prévoir les surfaces nécessaires pour permettre la construction d'environ 750 logements sur 10 ans : entre 56 ha (surface minimale) et 84 ha (pour tenir compte de la rétention foncière) ; tout en affichant dès maintenant le potentiel de développement à long terme de la commune (à plus de 10 ans), afin de pouvoir mettre en place une politique foncière et réaliser les extensions urbaines des 10 prochaines années sans remettre en cause un développement urbain ultérieur cohérent .

2. Favoriser une diversification du parc de logement pour une meilleure mixité sociale

- ☒ Inciter au développement de la production de logements de petite et moyenne taille pour répondre aux besoins des jeunes vivants seuls ou en couple, des personnes âgées et des familles monoparentales ;
- ☒ Respecter les objectifs du Programme Local de l'Habitat en termes de logements locatifs sociaux :
 - création de 10 logements par an ;
 - obligation de réaliser au minimum 15% de logements locatifs sociaux dans les zones à urbaniser ;
- ☒ Intégrer la problématique de l'accueil des gens du voyage en prévoyant l'aménagement d'un terrain à l'entrée sud de l'agglomération (intersection RD 84 / RD 87).

3. Prendre acte des coupures fortes d'urbanisation pour conforter le développement urbain sur la frange sud de l'agglomération

- ☒ Poursuivre la logique de développement urbain instaurée dans les années 1990 en épaissement des dernières extensions urbaines réalisées ou en cours de réalisation par la création d'une nouvelle couronne d'urbanisation en frange sud en inscrivant en secteurs prioritaires à urbaniser les espaces au nord du ruisseau du Peu et ceux s'inscrivant dans le prolongement de la Z.A.C. des Hautes-Varennes en cours d'aménagement (les Granges) ;
- ☒ Proscrire tout développement urbain significatif à vocation d'habitat au nord de l'Indre : maintien des limites actuelles de l'urbanisation ;
- ☒ Ne pas prévoir à court terme de développement urbain important à vocation d'habitat à l'est de la voie ferrée :
 - Maintien des limites actuelles de l'urbanisation par rapport aux sources de nuisances existantes (sites d'activités, A10) ou futures (ligne à grande vitesse) ;
 - Promouvoir une urbanisation sous forme organisée au sein de quelques « poches » non encore bâties (le Buisson et Bois Joli) ;

- Prévoir à long terme une extension limitée de l'enveloppe urbaine à l'entrée sud depuis la route de Sorigny pour permettre d'accompagner le développement de la Zone d'Activités ISOPARC en limitant les déplacements domicile-travail.

4. Affirmer la multi-centralité en confortant chacun des 3 pôles existants

- ☒ Renforcer le pôle du vieux-bourg :
 - en poursuivant le développement de l'habitat dans cette partie ouest de l'agglomération (Z.A.C. des Hautes-Varennes, extension urbaine au sud des Granges) ;
 - en confortant sa participation à la vie locale par l'implantation d'équipements publics de proximité (pôle petite enfance, bibliothèque, école maternelle ...) ;
 - en mettant en œuvre une opération de renouvellement urbain au niveau du quartier des Granges situé à l'interface entre le vieux-bourg et la Z.A.C. des Hautes-Varennes.
- ☒ Renforcer le pôle de la Mairie en affichant le développement d'une fonction et d'une image urbaines, intégrant notamment la piscine communautaire et un pôle de services (publics et / ou privés), au niveau du terrain communal situé à l'angle de la rue du Servolet et de la rue du Val de l'Indre.
- ☒ Renforcer le pôle de la Rauderie avec une petite opération d'habitat à court terme, en améliorant son accessibilité (liaison avec le collège, aménagement de carrefour, augmentation de la capacité de stationnement) et en prenant les mesures d'accompagnement au niveau de l'aménagement des espaces publics qui permettront à terme la mise en adéquation de la vitalité commerciale de cet espace avec une image plus actuelle.

5. Conforter le rôle économique de la commune

- ☒ Permettre de conforter les activités en place et maintenir des possibilités d'implantations de nouvelles activités artisanales, tertiaires et de services notamment au niveau de la Z.A. de la Pinsonnière et de la Z.A. de la Bouchardière en prévoyant leur extension ;
- ☒ Permettre la mise en œuvre du pôle d'innovation ALHYANCE au lieu-dit Le Ripault ;
- ☒ Participer au développement du pôle d'activités d'intérêt départemental d'ISOPARC en permettant une extension du site actuel sur la commune de Monts ;
- ☒ Renforcer l'attractivité commerciale du pôle de la Rauderie en prenant les mesures d'accompagnement au niveau du fonctionnement urbain et de l'aménagement des espaces publics ;
- ☒ Permettre l'émergence d'un pôle de services publics et / ou privés au niveau du site du Servolet ;
- ☒ Assurer la protection de l'espace agricole :
 - en interdisant toute construction nouvelle participant au mitage,
 - en ne retenant qu'un seul hameau pouvant accueillir des constructions supplémentaires dans l'enveloppe bâtie actuelle (hameau des Girardières),
 - en compensant en partie les surfaces prises sur l'espace agricole pour permettre le développement urbain de la frange sud de l'agglomération par le retour à un classement en espace agricole protégé du secteur de la Colinière à l'extrémité est de l'agglomération, et des terres comprises entre la Z.A.C. des Hautes-Varennes et la limite communale avec Artannes.

6. Accompagner le développement urbain de la commune par une amélioration des déplacements et du cadre de vie

- ☒ Prévoir la création, au sein des quartiers nouveaux du plateau, d'une voie structurante est/ouest se terminant par la voie de desserte principale de la Z.A.C. des Hautes-Varennes, et permettant un débouché facile vers l'échangeur de l'A10 et les pôles d'emplois de l'agglomération tourangelles et d'ISOPARC ;
- ☒ Favoriser le développement de l'usage du train dans les migrations pendulaires vers l'agglomération tourangelles en augmentant la capacité de stationnement autour de la gare ;
- ☒ Maintenir une possibilité à plus long terme de passage d'une voie de contournement sud de l'agglomération qui pourrait être initiée par le Conseil Général permettant un accès facile à l'échangeur de l'A10, aux pôles d'emplois de l'agglomération tourangelles et d'ISOPARC ;
- ☒ Affirmer le statut de voie structurante de la rue de Servolet (liaison RD 84 / RD 17) ;
- ☒ Valoriser les franchissements existants de la ligne SNCF ;
- ☒ Poursuivre le développement des « circulations douces » entre les quartiers d'habitat existants ou futurs (dimensionnement des voies structurantes en conséquence, continuité au long de la coulée verte du Peu, liaisons plateau / vallée ...) et les générateurs de flux (équipements, secteur commercial ...) ;
- ☒ Structurer le développement urbain de la frange sud de l'agglomération en s'appuyant sur la coulée verte naturelle du Peu à affirmer et à aménager comme liaison interquartier et comme lieu de vie qui déboucherait sur un parc public au niveau du coteau du Puy face au vieux-bourg ;
- ☒ Recréer une lisière végétale en frange des extensions urbaines (frange sud de l'agglomération et frange nord de la Horaie / Malicorne) afin de limiter l'impact du développement urbain dans un paysage ouvert de plateau.

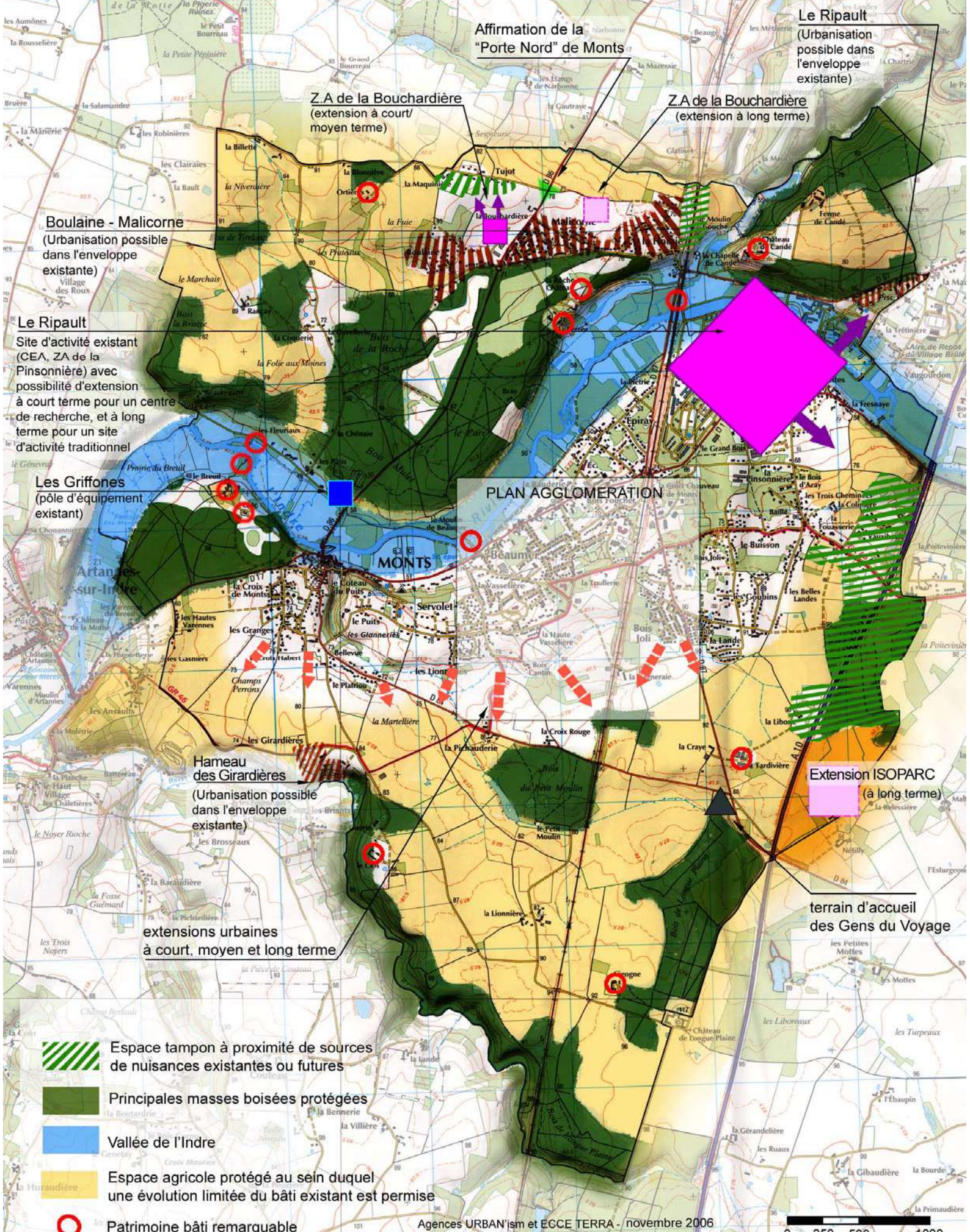
7. Assurer la protection des milieux naturels, des espaces boisés, des sites et des paysages de qualité

- ☒ Protéger et valoriser la vallée de l'Indre, ses coteaux boisés et ses parcs en tant que vecteurs de l'identité paysagère de la commune ;
- ☒ Limiter la densification des quartiers du Puy / le Platirou, Bois Joli / le Buisson, Vontes, la Maugerie, Boulaine, la Horaie afin de préserver le cadre de vie de leurs habitants et conforter le registre de Ville-Parc ;
- ☒ Limiter la densification des franges urbanisées actuelles situées au contact d'un espace agricole ou naturel ;
- ☒ Protéger les boisements ponctuels participant à l'animation des plateaux agricoles et servant de refuge pour la faune et le Parc du Château de Longue Plaine ;
- ☒ Protéger l'identité bâtie du vieux-bourg et le patrimoine bâti remarquable ne faisant pas l'objet d'une protection au titre des monuments historiques (Manoir d'Ortières) : Château de la Roche et Ferme de la Perrée, Château de Candé, Château et Manoir du Breuil, Moulin du Breuil, Moulin des Fleuriaux, Moulin de Beaumer, viaduc franchissant la vallée de l'Indre, Manoir du Clos, Manoir de la Tardivière et Manoir de Cigogné.

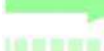
8. Tenir compte des risques naturels, technologiques et des nuisances dans la définition du projet urbain

- ☒ Prendre en compte les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation de la vallée de l'Indre en ne prévoyant aucun développement urbain dans les espaces naturels de la vallée ;
- ☒ Interdire tout développement urbain sur les secteurs soumis au risque naturel de mouvement de terrain : coteau boisé dominant le vieux-bourg ;
- ☒ Tenir compte des périmètres de protection autour du site du C.E.A. ;
- ☒ Savoir maintenir des espaces tampon naturels ou créer des espaces tampon paysagers entre l'habitat et certaines sources de nuisances (zones d'activités, voie ferrée actuelle, ligne à grande vitesse, A10) ;
- ☒ Tenir compte des anciens sites de décharge connus ;
- ☒ Favoriser les « circulations douces » (cf. supra) afin de diminuer l'utilisation de l'automobile et limiter l'augmentation de la pollution de l'air liée au développement urbain de la commune.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE LE TERRITOIRE COMMUNAL



LEGENDE

	Site d'extension à court / moyen terme à vocation d'habitat
	Site d'extension à long terme à vocation d'habitat
	Extension d'un site d'activités existant
	Renforcement du pôle de centralité du Centre-bourg avec une vocation mixte habitat / équipement
	Renforcement du pôle de centralité de Beaumer - le Servolet avec une vocation mixte équipement, services, habitat
	Renforcement du pôle de centralité de la Rauderie avec une vocation mixte habitat / stationnement
	Renforcement des capacités de stationnement aux abords immédiats de la gare
	Quartier d'habitat où la densification du bâti doit être maîtrisée
	Porte d'entrée sud de l'agglomération à constituer
	Coulée verte du Peu à affirmer et à aménager comme liaison interquartier et comme lieu de vie
	Valorisation de la vallée de l'Indre entre le Bourg et Servolet
	Parc public boisé à créer sur le coteau du Puy
	Principales masses boisées et formations végétales à protéger au sein de l'agglomération
	Lisière boisée protégée aux franges de l'agglomération
	Traitement paysager de la future frange sud de l'agglomération à réaliser
	Tracé de principe montrant que les extensions urbaines envisagées ne remettent pas en cause un aménagement à long terme d'une déviation du bourg
	Voie structurante existante non modifiée
	Voie structurante existante à aménager
	Voie structurante à créer
	Voie secondaire existante non modifiée
	Voie secondaire existante à aménager
	Voie secondaire à créer
	Liaison piétonne / cyclo. existante non modifiée
	Liaison piétonne / cyclo. existante à aménager
	Liaison piétonne / cyclo. à créer

REVISION DU P.L.U. DE MONTS

P.A.D.D. DE L'AGGLOMERATION

